

5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ZOLLAS FAST FOOD E PIZZARIA LTDA ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.433.398/0001-00; e **MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLADOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 245.983.298-23; **bem como de seu cônjuge RAQUEL XAVIER DE SOUZA LONGO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 278.280.178-39; **da coproprietária dos imóveis das matrículas 29.665 e 38.560: GISELLA APARECIDA FOLLADOR**, inscrita no CPF/MF sob o nº 250.376.718-41; e do **interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PANORAMA**.

A Dra. Luciana Bassi de Melo, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão dos bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S/A** em face de **ZOLLAS FAST FOOD E PIZZARIA LTDA ME e outro - Processo nº 1011647-10.2021.8.26.0011**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos imóveis a serem apreçados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda dos bens autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/08/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 31/08/2026 às 16:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 31/08/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 21/09/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária e do cônjuge do executado alheias a execução recairá sobre o produto da alienação dos bens, sendo que as mesmas terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições perante todos os licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço dos bens arrematados, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição dos bens de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir os bens realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 29.665 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Uma Vaga indeterminada na garagem, designada pelo nº 2 apenas para efeito de identificação, discriminação e disponibilidade, localizada no 1º subsolo do Edifício Panorama, à Rua Aibi, s/nº, no 14º subdistrito, lapa, com a área útil e total de 28,737m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,3134% no terreno. **Consta na Av.5 desta matrícula** que o Edifício Panorama, está localizado na Rua Aibi, nº 89. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da execução civil, nº de ordem 1016673-10.2021.8.26.0004, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, da Capital/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra

MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLAR, que foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência da Ação de execução civil, nº 1001407-88.2023.8.26.0011, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLAR.

Contribuinte nº 024.072.0489-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual é de R\$ 255,05 (03/07/2026).

Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 108.638,40 (cento e oito mil, seiscentos e trinta e oito reais e quarenta centavos) para janeiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 38.560 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Uma Vaga indeterminada na garagem designada pelo nº 32 apenas para efeito de identificação e disponibilidade, localizada no 1º subsolo do "Edifício Panorama", à Rua Aibi, nº 89, no 14º subdistrito, lapa, com a área útil e total de 28,737m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,3134% no terreno. **Consta na Av.05 desta matrícula** a o ajuizamento da ação supra. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da execução civil, nº de ordem 1016673-10.2021.8.26.0004, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, da Capital/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLAR, que foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** a existência da Ação de execução civil, nº 1001407-88.2023.8.26.0011, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLAR.

Contribuinte nº 024.072.0516-2. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (03/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: 35.258,02 (trinta e cinco mil duzentos e cinquenta e oito reais e dois centavos) para janeiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 03: MATRÍCULA Nº 40.410 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Uma Vaga indeterminada na garagem designada pelo nº 34 apenas para efeito de identificação e disponibilidade, localizada no 1º subsolo do "Edifício Panorama", à Rua Aibi, nº 89, no 14º subdistrito, lapa, com a área útil e total de 28,737m2, cabendo-lhe a fração ideal de 0,3134% no terreno. **Consta na Av.05 desta matrícula** a o ajuizamento da ação supra. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da execução civil, nº de ordem 1016673-10.2021.8.26.0004, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, da Capital/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLAR, que foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** a existência da Ação de execução civil, nº 1001407-88.2023.8.26.0011, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra MARCIO ROBERTO TEZZEI FOLLAR.

Contribuinte nº 024.072.0565-0 (conf. Av.3). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (03/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 35.258,02 (trinta e cinco mil duzentos e cinquenta e oito reais e dois centavos) para janeiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: O arrematante não poderá ser pessoa estranha ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PANORAMA, conforme art. 1331, § 1º, do CC.

Débito desta ação no valor de R\$ 1.111.548,63 (novembro/2025).

São Paulo, 23 de julho de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dra. Luciana Bassi de Melo
Juíza de Direito